

Pengaruh Penetapan Kawasan Strategis Kasiba-Lisiba Talang Kelapa Terhadap Perkembangan Kota Palembang Bagian Utara

Asninda Krisnamutri S¹⁾

¹⁾ Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Gadjah Mada
Jl. Grafika No. 2 Kampus UGM, Yogyakarta, 55281
Email: asninda.ks@gmail.com¹⁾

Abstract

The Government of Palembang City establishes Kawasan Siap Bangun (Kasiba) –Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) as a strategic area in the framework of efforts equitable development and provision of settlement. As a new growth pole, Kasiba-Lisiba is a delineation area in Spatial Planning (RTRW) of Palembang City. As a new growth center, Kasiba-Lisiba does not base on economic and industrial activity centers like the other urban growth centers, but basing on settlements. The development of Kasiba-Lisiba Talang Kelapa in Palembang city is considered quite successful, with the effect of land use change from vacant land into built up area both in the region itself and the surrounding area. The purpose of this study is to describe the effect of Kasiba-Lisiba's established as a new growth center with a settlement base on urban development. The study used quantitative-qualitative deductive method (mix method), and analysis method used descriptive quantitative analysis. The result of the analysis shows that the determination of Kasiba-Lisiba influences the development of the city that viewed from the percentage of built up area in three sub-districts in the north of Palembang City which increased from 18.20% to 47.84% after establishment. The value of Nett Migration Rate (NMR) in the region also increased from -0.2 to 1.06. In the corridor liaison area-city center also increased the rate of land use change from 8.10% to 11.83%. Determination of Kasiba-Lisiba also affected the increase of housing in the area from 3 housing to 12 new housing in the period after the determination.

Keyword : Kasiba-Lisiba, urban development, growth pole.

Abstrak

Pemerintah Kota Palembang menetapkan Kawasan Siap Bangun (Kasiba)-Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) sebagai kawasan strategis dalam rangka upaya pemerataan pembangunan dan penyediaan permukiman. Sebagai kutub pertumbuhan baru, Kasiba-Lisiba merupakan kawasan hasil deliniasi pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang. Sebagai pusat pertumbuhan baru, Kasiba-Lisiba tidak mendasarkan pada pusat kegiatan ekonomi dan industri seperti pusat-pusat pertumbuhan kota lainnya, namun mendasarkan pada permukiman. Pengembangan Kasiba-Lisiba Talang Kelapa di Kota Palembang dinilai cukup berhasil, dengan adanya pengaruh perubahan penggunaan lahan dari lahan tak terbangun menjadi lahan terbangun baik di kawasan itu sendiri maupun wilayah sekitarnya. Tujuan studi ini adalah untuk mendeskripsikan pengaruh penetapan Kasiba-Lisiba sebagai pusat pertumbuhan baru dengan basis permukiman terhadap perkembangan kota. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode deduktif kuantitatif-kualitatif (mix method). Analisa yang digunakan menggunakan analisa deskriptif kuantitatif. Hasil dari analisis menunjukkan penetapan Kasiba-Lisiba berpengaruh terhadap perkembangan kota apabila dilihat dari persentase luas lahan terbangun di tiga kecamatan di bagian utara Kota Palembang yang meningkat dari 18,20% menjadi 47,84% setelah penetapan. Nilai Nett Migration Rate (NMR) setelah penetapan di kawasan juga mengalami peningkatan dari -0,2 menjadi 1,06. Pada koridor penghubung kawasan-pusat kota juga mengalami peningkatan laju perubahan dari 8,10% menjadi 11,83%. Penetapan Kasiba-Lisiba juga berpengaruh terhadap peningkatan jumlah perumahan di kawasan dari 3 perumahan sebelum penetapan meningkat menjadi 12 perumahan baru pada periode setelah penetapan.

Kata kunci : Kasiba-Lisiba, perkembangan kota, kutub pertumbuhan.

1. Pendahuluan

Pengembangan kawasan strategis kota/daerah sebagai salah satu kebijakan pembangunan saat ini di satu sisi dapat menumbuhkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat, namun di sisi lain juga menumbuhkan masalah lingkungan, sosial, dan budaya yang mengikutinya. Pengembangan kawasan strategis daerah tidak hanya berdampak pada *boundary* kawasan itu saja, namun juga akan berdampak pada area dan daerah di sekitarnya akibat meningkatnya kebutuhan lahan yang disebabkan meluasnya permukiman, fasilitas ekonomi, perdagangan, jasa dan jaringan infrastruktur, serta keterkaitan yang terbentuk dengan wilayah lain. Aglomerasi kegiatan dan perkembangan perkotaan akibat penetapan kawasan strategis daerah akan menimbulkan pertambahan penduduk, urbanisasi, dan perkembangan aktivitas penduduk.

Sebagai bentuk penataan ruang wilayah, pengembangan kawasan strategis kota/daerah merupakan perwilayahan fungsional yang dibentuk dengan tujuan untuk memadukan pembangunan infrastruktur wilayah dengan pengembangan kawasan strategis dan/atau antar kawasan strategis (Muta'ali, 2015). Pada tahun 2012 ditetapkan kawasan strategis di Kota Palembang, yang terdiri dari 7 (tujuh) kawasan strategis ekonomi dan 2 (dua) kawasan strategis budaya. Salah satu kawasan strategis ekonomi tersebut adalah Kasiba-Lisiba Talang Kelapa yang berada di Kecamatan Alang-Alang Lebar Kota Palembang. Penetapan kawasan strategis Kasiba-Lisiba selain dimaksudkan sebagai pusat permukiman yang mengakomodir tempat tinggal penduduk kota yang semakin meningkat juga berfungsi sebagai pusat pertumbuhan baru di pinggiran kota Palembang.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, Kasiba-Lisiba merupakan pendekatan pembangunan pemerintah dalam rangka peningkatan mutu kehidupan dan kesejahteraan dalam hal perumahan dan permukiman. Adanya ketidakseimbangan antara kebutuhan dan pasokan serta harga permukiman yang tidak terjangkau oleh MBR menjadi salah satu faktor yang mendorong sebagian masyarakat mengisi lahan kosong yang bukan milik mereka dan tidak sesuai dengan peruntukannya. Pemiarian tersebut menyebabkan kekumuhan kota, perkembangan kota ke daerah pinggiran tidak terkendali, penyediaan infrastruktur tidak efisien, kemacetan, sanitasi buruk, dan harga tanah yang tak terkendali. Tujuan dibentuknya Kasiba-Lisiba adalah sebagai alat untuk pengembangan ekonomi lokal dan perkembangan kota; alat penyediaan prasarana dan sarana pelayanan sesuai rencana tata ruang wilayah; penyediaan kavling tanah berserta rumah pola hunian berimbang, terencana dan terjangkau bagi masyarakat; dan alat pengendali harga tanah.

Sebagai pusat pertumbuhan, kawasan strategis memiliki dasar hubungan yang kuat dengan konsep-konsep dan teori pembangunan regional, antara lain: teori pertumbuhan ekonomi, teori pusat pertumbuhan, teori ekonomi regional dan lain sebagainya. Kawasan strategis dipandang sebagai kawasan yang memiliki

potensi sumberdaya ekonomi yang strategis yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian yang ditujukan untuk melipatgandakan (*multiplier*) pertumbuhan ekonomi, serta mendorong peningkatan perekonomian, penciptaan lapangan kerja, dan kesejahteraan masyarakat serta pemerataan perkembangan wilayah (Muta'ali, 2015).

Kasiba-Lisiba yang ditetapkan sebagai kawasan strategis tidak mendasarkan pada fungsi perekonomian yang cukup unggul seperti kawasan strategis ekonomi lainnya, sebatas pada penetapan suatu kawasan yang deliniasi untuk dibangun sebagai permukiman. Stimulan pembangunan diaplikasikan berdasarkan kebijakan-kebijakan untuk mendukung tumbuhnya Kasiba-Lisiba termasuk didalamnya berupa pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas. Di Indonesia sebagian besar Kasiba-Lisiba dinilai tidak cukup berhasil dan cenderung mengalami stagnasi dalam pelaksanaannya, baik dalam hal pertumbuhan di kawasannya sendiri maupun efek ganda yang lebih luas yaitu pengaruhnya terhadap perkembangan kota.

Berdasarkan data dari Kementerian PU pada tahun 2016, Kasiba-Lisiba Talang Kelapa Kota Palembang dinilai cukup berhasil dalam pengembangannya. Adanya peningkatan aksesibilitas, prasarana, sarana dan utilitas sebagai pemicu berkembangnya Kasiba-Lisiba Talang Kelapa. Terdapat perubahan penggunaan lahan yang nyata di dalam kawasan setelah penetapan kawasan. Sebelum penetapan kawasan, penggunaan lahan di Kecamatan Alang Alang Lebar dari luas sebesar 34,58 km², sebesar 42% didominasi rawa resapan, perkebunan (18%), semak belukar/alang-alang (20%), dan perkampungan rawa (14%). Dan mengalami perubahan setelah penetapan kawasan dengan penggunaan lahan didominasi lahan terbangun (57%), rawa resapan (18%), perkebunan (10%), dan lahan terbuka (5%) (Data BPN Kota Palembang Tahun 2009). Adanya perubahan penggunaan lahan tersebut akan berdampak pada daerah di sekitarnya yang secara tidak langsung juga akan berdampak pada perkembangan kota.

Penelitian ini memiliki fokus pada pengaruh pusat pertumbuhan baru dengan basis permukiman terhadap perkembangan kota, dengan melihat perubahan secara *time series* dengan rentang perubahan dua periode waktu yaitu antara sebelum dan setelah penetapan. Terdapat dua manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis empiris. Dari sisi teoritis diharapkan dapat memperkaya teori pembangunan regional berdasarkan pusat pertumbuhan berupa permukiman. Secara praktis empiris diharapkan bermanfaat untuk memahami pengaruh penetapan pusat pertumbuhan yang direpresentasikan dengan kawasan strategis terhadap perkembangan kota untuk menilai keberhasilan dari kebijakan pemerataan pembangunan serta efek ganda (*multiplier effect*) yang ditimbulkan.

A. Tujuan Penelitian

Penelitian bertujuan mendeskripsikan pengaruh penetapan kawasan strategis Kasiba-Lisiba terhadap perkembangan kota. Penelitian dilakukan dengan

menganalisa pengaruh penetapan yang diwakilkan dengan perbedaan perubahan antara periode sebelum dan setelah penetapan. Perbedaan pengaruh dilihat dari perubahan fisik lahan di bagian utara kota Palembang, perubahan fisik lahan pada koridor penghubung, dan pengaruhnya terhadap pertumbuhan perumahan di Kota Palembang.

B. Landasan Teori

1. Teori Kutub Pertumbuhan

Dalam RTRW Nasional, keberadaan pusat pertumbuhan diwujudkan dengan istilah kawasan strategis, khususnya kawasan strategis ekonomi yaitu budaya yang didalamnya terdapat kegiatan produksi, jasa, dan permukiman yang keberadaannya memberikan kontribusi penting bagi perekonomian nasional dan daerah. Penetapan Kawasan Strategis bertujuan untuk melipatgandakan pertumbuhan ekonomi, peningkatan kesejahteraan rakyat, dan mendorong perkembangan wilayah melalui pusat pertumbuhan baru. Hirschman dalam Muta'ali (2015) mengemukakan bahwa untuk mencapai tingkat pendapatan yang lebih tinggi harus dibangun sebuah atau beberapa buah pusat kekuatan ekonomi dalam suatu wilayah negara atau yang disebut pusat-pusat pertumbuhan (*growth point/growth pole*). Menurut Perroux dalam Muta'ali (2015) terdapat elemen yang sangat menentukan dalam konsep kutub pertumbuhan yaitu pengaruh yang tidak dapat dielakkan dari suatu unit ekonomi terhadap unit-unit ekonomi lainnya.

Lebih lanjut menurut terminologi Hirschman dalam Sadyohutmo (2016), teori kutub pertumbuhan memiliki fokus pada keterkaitan antar industri, yaitu mengandalkan peran sektor unggulan sebagai penggerak ekonomi di dalam pusat pertumbuhan, yang kemudian diarahkan dalam mempercepat pemerataan pembangunan pada wilayah yang lebih luas. Di dalam konsentrasi ekonomi tersebut terdapat industri induk (*propulsive industry*) yang berkembang sebagai kutub (*core*) pendorong ekonomi. Industri pendorong ini mempunyai keterkaitan ke belakang (*backward linkages*) maupun ke depan (*forward linkages*) dengan kegiatan ekonomi atau sektor lainnya di sekitarnya.

2. Perubahan Kenampakan Fisik Kota

Ketersediaan ruang di dalam kota yang tetep dan terbatas akan mengakibatkan kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi selalu mengambil ruang di daerah pinggiran kota. Proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar disebut "*urban sprawl*" (Yunus, 2005). Lebih lanjut Yunus, 2005 mengelempokkan proses perluasan areal kekotaan melalui 3 macam proses yaitu:

- a. *Concentric Development*, yaitu perembetan area kekotaan yang berjalan perlahan-lahan terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota. Peran transportasi tidak begitu besar terhadap proses perembetan.
- b. *Ribbon Development*, yaitu perembetan areal kekotaan tidak merata di semua bagian sisi-sisi luar

daripada daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat disepanjang jalur transportasi yang ada.

- c. *Leap Frog Development*, yaitu perkembangan lahan kekotaan yang terjadi berpecah secara sporadis dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian.

3. Konsep Pengembangan Kawasan Siap Bangun-Lingkungan Siap Bangun (Kasiba-Lisiba)

PP Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) yang Berdiri Sendiri menyebutkan bahwa Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar (antara 3.000-10.000 unit rumah) yang terbagi dalam satu Lisiba atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi jaringan primer dan sekunder, sarana, prasarana dan utilitas lingkungan sesuai rencana tata ruang lingkungan dan memenuhi syarat pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan.

Penetapan Kawasan Strategis bertujuan untuk melipatgandakan pertumbuhan ekonomi, peningkatan kesejahteraan rakyat, dan mendorong perkembangan wilayah melalui pusat pertumbuhan baru. Kasiba-Lisiba juga bertujuan untuk mengakomodir kebutuhan kaveling tanah matang beserta rumah dengan pola hunian yang berimbang, terencana dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat (Hermawan, 2010).

2. Pembahasan

A. Data dan Peralatan Penelitian

1. Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder:

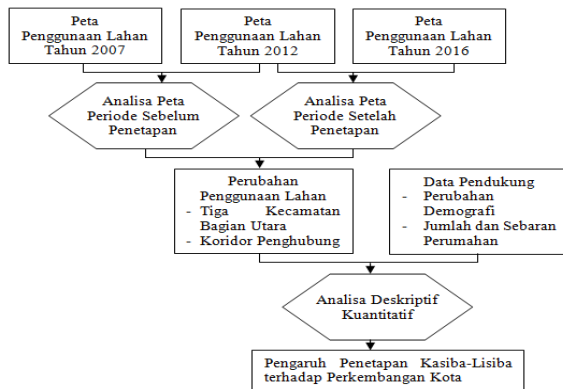
- a. Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang tahun 2012-2032.
- b. Peta Penggunaan Tanah Kota Palembang tahun 2007, 2012, dan 2016.
- c. Data sebaran perumahan yang ada di Kota Palembang sampai dengan tahun 2016.

2. Peralatan Penelitian

Peralatan penelitian terdiri dari perangkat keras dan perangkat lunak. Perangkat keras meliputi: satu unit laptop, printer, dan *flashdisk*. Sedangkan untuk perangkat lunak terdiri dari: *ArcGis 10*, *Microsoft Excel 2007*, dan *Microsoft Word 2007*.

B. Pelaksanaan Penelitian

Tahapan penelitian secara skematis dapat ditunjukkan dalam gambar 1 dibawah ini yakni :



Gambar 1. Tahapan penelitian

Proses pelaksanaan penelitian meliputi pengumpulan data sekunder terdiri dari peta penggunaan lahan tahun 2007, 2012, 2016 dan data pendukung lain seperti data demografi dan jumlah serta sebaran perumahan. Analisa dilakukan secara spasial maupun kuantitatif menggunakan atribut peta.

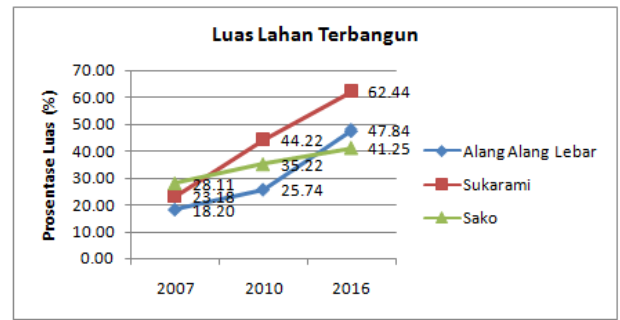
C. Hasil dan Analisis

1. Pengaruh Penetapan Kawasan Strategis dan Pusat Pertumbuhan di Bagian Utara terhadap Perkembangan Kota Palembang.

Pengaruh penetapan Kasiba-Lisiba terhadap perkembangan kota, perlu dilihat secara keseluruhan tanpa mengesampingkan pusat pertumbuhan lain yang berada di sekitar kawasan. Berdasarkan rencana struktur ruang yang tercantum dalam RTRW Kota Palembang Tahun 2012-2032 di bagian utara Kota Palembang terdapat tiga kawasan sebagai pusat perkembangan wilayah, yaitu Bandara Sultan Mahmud Badaruddin (SMB) II di Kecamatan Sukarami, Kawasan Strategis Kasiba-Lisiba Talang Kelapa di Kecamatan Alang Alang Lebar, dan Kawasan Strategis Industri dan Pergudangan Sukarami yang terletak di koridor *inner ring road* timur perbatasan Kecamatan Sukarami dan Kecamatan Sako.

Perubahan penggunaan lahan dari lahan tak terbangun menjadi lahan terbangun merupakan kondisi yang paling mencolok di kawasan perkotaan. Dalam kurun waktu 10 tahun terdapat perubahan penggunaan lahan dengan pola yang berbeda di tiga kecamatan. Laju perubahan lahan terbangun di Kecamatan Sukarami relatif stabil dengan persentase yang tinggi. Persentase luas lahan terbangun di tahun 2007 sebesar 23,11% dan meningkat menjadi 62,44% di tahun 2016. Sebaliknya Kecamatan Sako memiliki laju relatif stabil namun dengan persentase sedang, yaitu persentase lahan terbangun sebesar 28,11% pada tahun 2007 meningkat menjadi 41,25% di tahun 2016. Sedangkan Kecamatan Alang Alang Lebar terdapat perubahan laju ditunjukkan dengan grafik yang tajam pada tahun 2012 ke tahun 2016 dengan peningkatan yang cukup besar yaitu dari 25,74% menjadi 47,84%. Berdasarkan data tersebut menunjukkan penetapan Kasiba-Lisiba Talang Kelapa cukup mempengaruhi laju perubahan lahan terbangun setidaknya di Kecamatan Alang Alang Lebar yang

menaunginya. Grafik perubahan ditunjukkan pada Gambar 2.

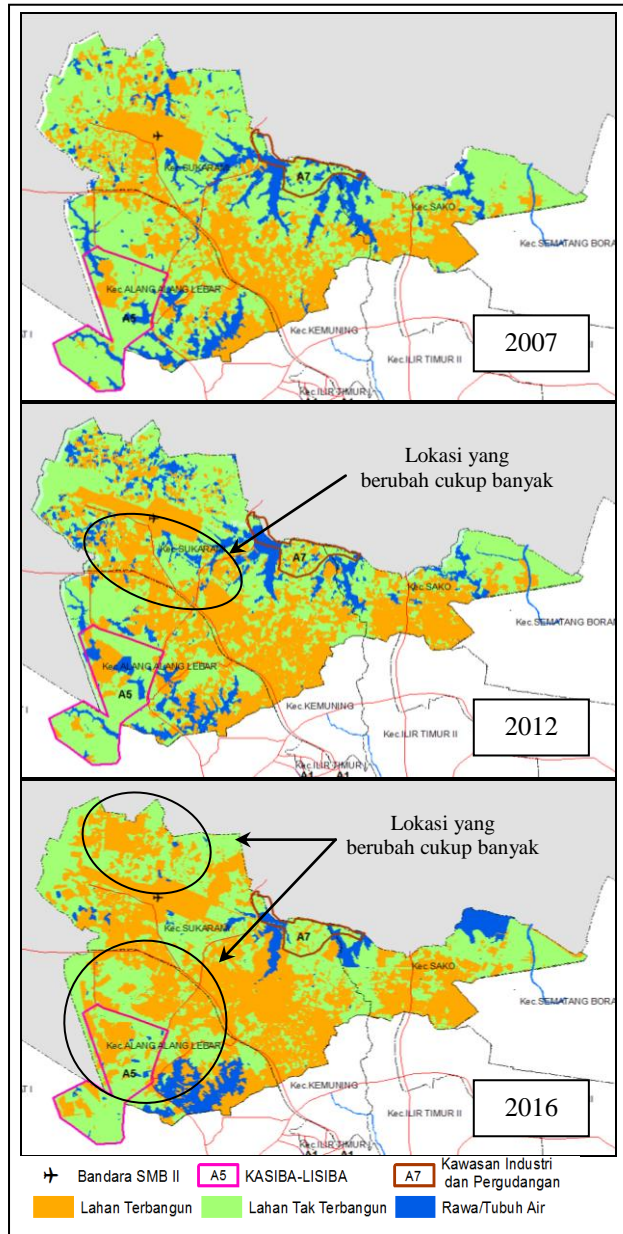


Gambar 2. Grafik Perubahan Lahan Terbangun Tiga Kecamatan Bagian Utara Kota Palembang

Secara keruangan khusus pada tiga Kecamatan di bagian utara kota Palembang terdapat perbedaan pola perkembangan fisik kekotaan antara sebelum dan setelah penetapan kawasan. Sebagai pusat pertumbuhan baru, dibandingkan dengan kawasan industri dan pergudangan Kasiba-Lisiba cukup memberikan pengaruh dalam perkembangan fisik di dalam kawasan maupun wilayah sekitarnya yang membuat perubahan wajah kota di bagian utara.

Sebelum penetapan kawasan, pusat pertumbuhan kota di bagian utara teraglomerasi di sekitar Bandara SMB II di Kecamatan Sukarami. Hingga tahun 2012 perubahan lahan terbangun di sekitar wilayah tersebut dengan proses *leap frog* atau terjadi secara *sporadis* dengan intensitas perubahan banyak terjadi di bagian selatan bandara. Perubahan juga banyak terjadi di sepanjang koridor yang menghubungkan bandara dan pusat kota (*ribbon development*). Lahan terbangun tersebut sebagian besar merupakan permukiman (kampung) baru, dan sepanjang koridor dimanfaatkan sebagai pergudangan, perdagangan, dan jasa. Sedangkan perkembangan wilayah di Kecamatan Alang Alang Lebar terkonsentrasi di jalur lintas dengan pengaruhnya belum dirasakan pada kawasan yang saat ini ditetapkan sebagai Kasiba-Lisiba. Demikian pula wilayah industri dan pergudangan yang tidak mengalami perkembangan berarti, perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Sako intensif terjadi di sekitar ibukota Kecamatan yang berfungsi sebagai Sub PPK.

Setelah tahun 2012 dengan adanya kawasan strategis sebagai pusat pertumbuhan baru menunjukkan terdapat perubahan pola perkembangan fisik kota. Bandara SMB II masih cukup kuat memberikan pengaruhnya terhadap perkembangan fisik kota. Perubahan penggunaan lahan yang berkaitan dengan keberadaan bandara tidak hanya ke arah selatan (kota) namun juga ke arah utara (Kabupaten Banyuasin). Keberadaan kawasan industri dan perdagangan yang memanfaatkan lokasi strategis belum cukup mampu memberikan efek tarikan kegiatan perdagangan dan jasa di kawasan. Terlihat dari peta dalam pada tahun 2016 belum terlalu banyak penambahan lahan terbangun di kawasan tersebut. Perubahan perkembangan lahan terbangun secara keruangan ditunjukkan pada Gambar 3.

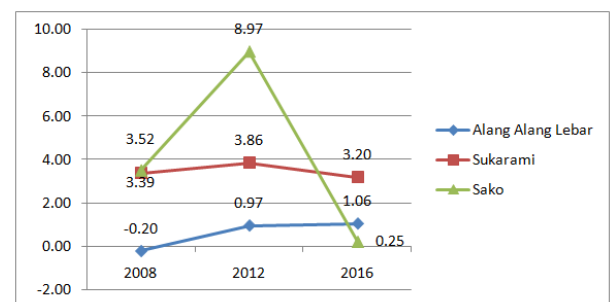


Gambar 3. Peta Perubahan Penggunaan Lahan Tiga Kecamatan Bagian Utara Kota Palembang

Perubahan penggunaan lahan akan terus terjadi dengan rentang waktu yang bervariasi tergantung jenis penggunaan dan lokasi lahan. Terdapat variabel yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan seperti yang disebutkan oleh Sadyohutomo, 2016 antara lain ketersediaan prasarana kota dan jarak ke lokasi strategis. Prasarana vital yang mendorong perubahan penggunaan lahan adalah jalan, semakin dekat dan mudah dalam mengakses jalan maka semakin strategis lokasi lahan dan kemungkinan perubahan penggunaannya semakin besar. Sedangkan lokasi strategis biasanya berupa pusat kota, pusat perdagangan, bandara, pusat pemerintahan, dsb. Semakin dekat dengan lokasi strategis maka semakin cepat perubahan penggunaan lahan ke tingkat yang lebih intensif.

Dari sisi kependudukan tak dapat dipungkiri bahwa penduduk dapat mempengaruhi proses pembangunan dan sebaliknya dapat pula terpengaruh oleh pembangunan yang dilaksanakan. Jumlah migrasi penduduk sebagai variabel pokok dalam demografi dapat digunakan sebagai bahan analisis apakah faktor-faktor yang ada di dalam suatu daerah dapat menjadi penarik sejumlah penduduk. Angka Migrasi Netto/*Nett Migration Rate* (NMR) digunakan untuk menghitung selisih banyaknya migran masuk dan keluar ke dan dari suatu daerah per seribu penduduk dalam satu tahun.

Pada tahun 2012 terdapat kenaikan angka NMR di ketiga Kecamatan. Dapat diartikan bahwa pada tahun 2007-2012 ketiga Kecamatan memiliki daya tarik yang cukup kuat bagi penduduk untuk tinggal di daerah tersebut. Daya tarik terbesar diantara ketiga Kecamatan berada di Kecamatan Sako dengan nilai NMR sebesar 8,97. Namun pada tahun 2016 menunjukkan di Kecamatan Sukarami dan Kecamatan Sako memiliki angka NMR yang menurun. Bahkan selisih antara migrasi masuk dan migrasi keluar di Kecamatan Sako sangat kecil dibandingkan dengan Kecamatan Sukarami, atau dapat diartikan penambahan jumlah penduduk di kecamatan ini melalui migrasi sangat kecil. Berbeda dengan Kecamatan Alang Alang Lebar yang mengalami sedikit kenaikan. Peningkatan angka migrasi netto ini menunjukkan bahwa kekuatan sentripetal di Kecamatan Alang Alang Lebar meskipun tidak besar cukup menarik penduduk untuk masuk dan tinggal di wilayahnya. Keberadaan Kasiba-Lisiba sebagai kawasan permukiman baru dapat berfungsi sebagai pusat pertumbuhan yang menarik sejumlah penduduk untuk bermukim di Kecamatan Alang Alang Lebar. Grafik NMR ditunjukkan pada Gambar 4.



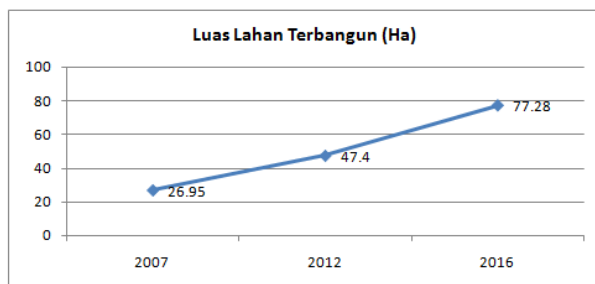
Gambar 4. Grafik Angka Migrasi Netto (NMR) Tiga Kecamatan Bagian Utara Kota Palembang

2. Pengaruh Koridor Penghubung Kawasan-Kota terhadap Perkembangan Kota

Jika dilihat dari keterkaitannya, pembangunan koridor penghubung merupakan salah satu perwujudan program pengembangan kawasan strategis dalam hal peningkatan aksesibilitas kawasan. Keberadaan koridor dan Kasiba-Lisiba memiliki fungsi saling mendukung dalam perkembangan kota. Kasiba-Lisiba akan berkembang apabila didukung dengan aksesibilitas yang baik, sedangkan perkembangan fisik kekotaan di sekitar koridor juga akan meningkat apabila terdapat daya tarik yang cukup kuat di sekitar koridor seperti nilai strategis

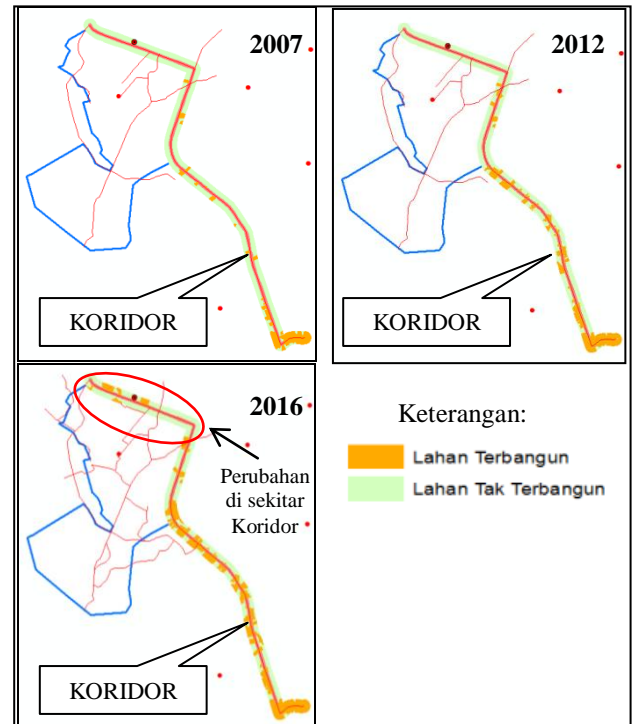
lokasi (efisiensi ongkos transportasi, peluang pemanfaatan untuk kegiatan ekonomi, kedekatan fasilitas pelayanan, dan lain sebagainya). Nilai strategis lokasi di sekitar jalur transportasi akan meningkat apabila keterkaitan pada pusat-pusat yang dihubungkan meningkat sehingga volume pengguna koridor meningkat pula.

Cakupan wilayah koridor penelitian menggunakan *buffer* selebar 100 meter di kiri dan kanan jalan sepanjang 9,5 kilometer dengan total luas 252,4 Hektar. Berdasarkan observasi di lapangan, penggunaan lahan terbangun pada wilayah ini didominasi pemanfaatan untuk perdagangan dan jasa. Luas lahan terbangun pada tahun 2007 sebesar 10,68% dari luas koridor amanat, meningkat di tahun 2012 menjadi 18,78% dan di tahun 2016 mencapai 30,62%. Terdapat peningkatan laju perubahan lahan terbangun di koridor antara sebelum dan setelah penetapan Kasiba-Lisiba Talang Kelapa, yaitu dari 8,10% sebelum tahun 2012 menjadi 11,83% setelah tahun 2012. Perubahan luas penggunaan lahan terbangun di koridor antara tahun 2007 hingga 2016 dapat dilihat pada grafik dalam Gambar 5.



Gambar 5. Grafik Perubahan Luas Lahan Terbangun di Koridor Kawasan-Kota Tahun 2007 sampai dengan Tahun 2016

Meskipun perkembangan fisik di koridor memang akan berbeda intensitasnya dengan daerah lain akibat tingginya mobilisasi seperti Teori Poros yang telah disebutkan sebelumnya, namun Kasiba-Lisiba sedikit banyak mempunyai pengaruh dengan perkembangan tersebut. Pengaruh tersebut dapat dilihat dari peningkatan laju perubahan luas lahan terbangun di koridor dan adanya perkembangan fisik pada koridor yang mendekati kawasan terjadi secara bersamaan setelah penetapan Kasiba-Lisiba Talang Kelapa. Jenis pemanfaatan lahan untuk perdagangan dan jasa di sekitar koridor membutuhkan pangsa pasar yang besar dalam perolehan keuntungan. Peningkatan jumlah penduduk di Kasiba-Lisiba yang masih terkait dengan pusat kota baik untuk bekerja maupun pekerjaan lain atau sebaliknya penduduk kota yang memiliki keterikatan aktivitas di kawasan turut menyumbang peningkatan kegiatan perekonomian di sekitar koridor. Imbas dari kondisi tersebut menyebabkan peningkatan perubahan lahan terbangun di sekitar koridor. Perubahan tersebut ditunjukkan Gambar 6.



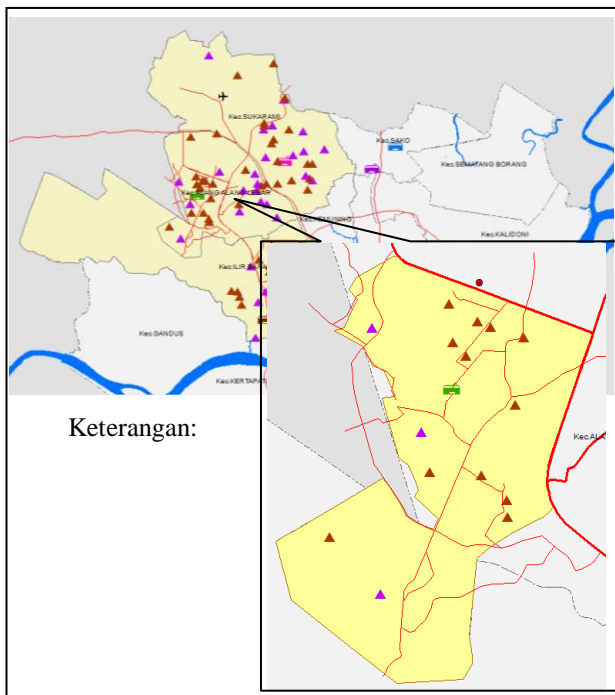
Gambar 6. Peta Perubahan Lahan Terbangun di Koridor Penghubung Kawasan-Kota Palembang

3. Pengaruh Penetapan Kasiba-Lisiba Terhadap Perkembangan Perumahan

Secara keseluruhan sampai dengan tahun 2016 sudah terdapat 191 perumahan skala menengah dan besar yang dibangun di Kota Palembang. Kecamatan Alang Alang Lebar menjadi lokasi dengan jumlah perumahan paling banyak di Kota Palembang. Pertumbuhan perumahan di kecamatan ini semakin meningkat setelah penetapan kawasan strategis Kasiba-Lisiba Talang Kelapa pada tahun 2012 hingga jumlahnya mencapai 39 perumahan pada tahun 2016. Kecamatan dengan jumlah perumahan cukup besar juga terdapat di Kecamatan Ilir Barat I dengan jumlah perumahan sebanyak 31 perumahan dan Kecamatan Sukarami sebanyak 33 perumahan.

Pertumbuhan perumahan di Kota Palembang cenderung terpusat di tiga kecamatan di bagian utara Kota Palembang yang saling berdekatan yaitu Kecamatan Alang Alang Lebar, Sukarami, dan Ilir Barat I. Pengaruh penetapan Kasiba-Lisiba Talang Kelapa terhadap pertumbuhan perumahan di Kecamatan Alang Alang Lebar terlihat dari 18 perumahan yang dibangun antara tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 (setelah penetapan), terdapat 12 perumahan berada di di dalam kawasan Kasiba-Lisiba, dimana pada tahun 2007 sampai dengan tahun 2011 (sebelum penetapan) hanya terdapat penambahan 3 perumahan di dalam kawasan. Adanya program pemerintah untuk mengembangkan kawasan menjadi salah satu pemicu yang menarik meningkatnya pembangunan perumahan di dalam kawasan. Perubahan karakteristik lahan di di Kasiba-Lisiba Talang Kelapa juga menjadi *demand driven* yang mempengaruhi kuatnya permintaan lahan perumahan oleh masyarakat sehingga pengembang cukup berminat untuk

membangun perumahan. Sebaran perumahan ditunjukkan pada Gambar 7.



Gambar 7. Sebaran Perumahan di Kasiba-Lisiba Talang Kelapa Kota Palembang

Penetapan Kasiba-Lisiba Talang Kelapa tidak hanya memiliki pengaruh dengan pertumbuhan perumahan di kawasan, tetapi juga menjadi salah satu lokasi pilihan dalam pasar properti di Kota Palembang yang tentunya memiliki nilai lebih dengan adanya dukungan dari pemerintah melalui program dan kebijakan pengembangan kawasan. Dengan adanya penetapan Kasiba-Lisiba Talang Kelapa menjadikan pertumbuhan perumahan di Kota Palembang menjadi lebih intensif, sehingga dapat lebih optimal dalam penyediaan rumah tinggal bagi masyarakat. Pertumbuhan perumahan yang tersistem ini juga memiliki manfaat bagi pemerintah yaitu lebih mudah melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman.

3. Kesimpulan

Kasiba-Lisiba Talang Kelapa dianggap sebagai wilayah yang memiliki nilai strategis, penting, dan prioritas yang diharapkan dapat menghasilkan *multiplier effect* baik di kawasan itu sendiri maupun wilayah di sekitarnya. Pengaruh penetapan Kasiba-Lisiba sebagai pusat pertumbuhan permukiman terhadap perkembangan kota relatif tidak terlalu besar di bandingkan pusat pertumbuhan kegiatan ekonomi di Kota Palembang. Namun demikian sebagai pusat pertumbuhan, Kasiba-Lisiba cukup memiliki daya tarik yang berpengaruh pada perubahan penggunaan lahan dari banyaknya lahan tak

terbangun menjadi lahan terbangun. Sebagai pusat pertumbuhan Kasiba-Lisiba juga terindikasi dapat meningkatkan jumlah penduduk di kawasan maupun wilayah di sekitarnya. Daya tarik kawasan sebagai pusat pertumbuhan berkaitan dengan perubahan karakteristik lahan dan adanya peningkatan aksesibilitas, prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan.

Penetapan Kasiba-Lisiba juga memiliki pengaruh dengan perkembangan kota melalui perubahan fisik lahan di koridor penghubung. Meningkatnya pengaruh aktivitas penduduk di kawasan dan pusat kota berpengaruh pada peningkatan nilai ekonomi lahan di sekitar koridor khususnya untuk kegiatan perdagangan dan jasa. Semakin besar pengaruh antara pusat-pusat pertumbuhan akan meningkatkan aktivitas penduduk dan perkembangan fisik pada koridor yang dilaluinya.

Tak dapat dipungkiri tujuan utama penetapan Kasiba-Lisiba adalah dalam hal penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat. Sehingga pengaruh antara penetapan Kasiba-Lisiba dan pertumbuhan perumahan di Kota Palembang umumnya dan di dalam kawasan khususnya relatif tinggi. Penyelenggaraan Kasiba-Lisiba bertujuan untuk pembangunan perumahan dan permukiman yang sistematis, terpadu, dan memenuhi persyaratan alokasi tanah untuk prasarana dan sarana lingkungan. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan perumahan tidak ditempuh dengan pemecahan bidang tanah (*land subdivision*) yang sering menimbulkan permukiman kumuh baru akibat tidak memenuhi persyaratan alokasi tanah untuk prasarana dan sarana lingkungan yang layak.

Daftar Pustaka

- Amirudin & Indarwati, R. (2008). *Alternatif Percepatan Pengembangan Kawasan Permukiman Baru*. Buletin Cipta Karya Edisi No. 03/VI/Maret, Jakarta.
- Hermawan, A. (2010). *Stagnasi Perkembangan Permukiman (Studi Kasus Kawasan Siap Bangun di Kecamatan Maja Kabupaten Lebak Banten)*. Tesis Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro, Semarang.
- Muta'ali, L. (2015). *Pengembangan Kawasan Strategis Ekonomi*. Badan Penerbit Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Pemerintah Kota Palembang, Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang Tahun 2012-2032, Sekretaris Daerah, Palembang
- Sadyohutomo, M. (2016). *Tata Guna Tanah dan Penyerasian Tata Ruang*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Yunus, H. S. (1994). *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*, Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.